

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 635/2024/DS-PT

Ngày 25-12-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Ông Nguyễn Thành Trung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**
Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 437/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024, về việc: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 216/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 510/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1958; địa chỉ: số I, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp:

1. Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; **có mặt.**

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1973; địa chỉ: số I, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; **có mặt.**

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/11/2023).

- **Bị đơn:** Ông Trần Trọng P, sinh năm 1993; địa chỉ: số E, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Nguyễn Duy K, sinh năm 2000; địa chỉ: số A, đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2023 và ngày 11/01/2024); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Thân Thị Cẩm T, sinh năm 1995; địa chỉ: số A, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; **vắng mặt.**

2. Ngân hàng TMCP X; trụ sở: tầng 8, văn phòng số L+16 Tòa nhà V, số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Quốc A, sinh năm 1986; địa chỉ: số A V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2024); **vắng mặt.**

3. Văn phòng C1; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V, chức vụ: Trưởng Văn phòng; **vắng mặt.**

- *Người làm chứng:* Bà Lê Thị H2, sinh năm 1962; địa chỉ: số A đường V, khu phố T, phường Đ, phường D, tỉnh Bình Dương; **vắng mặt.**

Người kháng cáo: bị đơn ông Trần Trọng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:* Bà Trần Thị H có một người con trai là ông Lâm Thanh P1. Ông Trần Trọng P là bạn của ông P1. Ông P1 chết do bị tai nạn nên ông P thường xuyên qua lại chăm sóc bà H và bà H xem ông P như con cháu trong gia đình. Vào khoảng cuối năm 2019, ông P nói với bà H cho ông P xây dựng căn nhà trên quyền sử dụng đất của bà H thuộc thửa 1660, tờ bản đồ E4 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05971 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 24/01/2019 để bà H ở, ông P tiện qua lại chăm sóc cho bà H thì bà H đồng ý. Ông P nói ông không có tiền xây nhà và nói bà H đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng. Tuy nhiên, ông P đi hỏi thủ tục vay như thế nào thì bà H không biết, chỉ nghe ông P nói do bà H lớn tuổi không vay được và hướng dẫn bà H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông P để ông P làm thủ tục vay, việc chuyển nhượng chỉ là tạm thời, khi nào bà H muốn lấy lại quyền sử dụng đất thì ông P sẽ sang tên trả lại. Do tin tưởng những gì ông P nói, ngày 11/5/2020 tại Văn phòng C1 giữa bà H và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, sau đó cập nhật sang tên cho ông P. Bà H khẳng định thực tế giữa hai bên không có việc chuyển nhượng, hai bên không giao nhận tiền, việc chuyển nhượng chỉ để hợp thức sang tên cho ông P đi vay ngân hàng. Sau khi ông P đứng tên quyền sử dụng đất, ông P đi vay ngân hàng hay không thì bà H không

biết, bà H chỉ biết sau đó ông P có tiến hành xây dựng căn nhà trên quyền sử dụng đất của bà H. Căn nhà hoàn thiện vợ chồng ông P và bà H chuyển về cùng sinh sống. Sống chung được một thời gian, tình cảm giữa bà H và ông P không được như trước, ông P không quan tâm chăm sóc bà H nên bà H không tiếp tục ở chung với vợ chồng ông P. Bà H có yêu cầu ông P hủy bỏ thủ tục chuyển nhượng để trả lại quyền sử dụng đất cho bà H nhưng ông P không đồng ý. Sau đó, vợ chồng ông P dọn đi, không còn sinh sống trên quyền sử dụng đất của bà H.

Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của bà H, bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị H với ông Trần Trọng P ngày 11/5/2020 tại Văn phòng C1 theo số công chứng 005764, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo; buộc ông P giao trả lại cho bà H quyền sử dụng đất thuộc thửa 1660, tờ bản đồ E4 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đối với các tài sản trên đất do ông P xây dựng thì bà H không tranh chấp, bà H đồng ý trả lại giá trị các tài sản trên đất cho ông P theo kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Quyền sử dụng đất có thể hiện một phần diện tích 39,8m² hiện trạng là lối đi tự mở cho các anh em của bà H sinh sống bên trong sử dụng làm lối đi. Đối với phần diện tích này vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có tranh chấp.

Bà H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá.

- *Bị đơn là ông Trần Trọng P trình bày:* Ông Trần Trọng P và ông Lâm Thanh P1 (con ruột của bà Trần Thị H) chơi thân với nhau. Khoảng tháng 12/2017 ông P1 bị tai nạn chết, ông P thấy bà H lớn tuổi, không có ai chăm sóc lúc tuổi già nên ông P và bà H nhận nhau làm mẹ con nuôi (tự nhận không làm thủ tục nhận con nuôi theo quy định của pháp luật). Ông P nói với bà H sẽ chăm sóc bà H lúc tuổi già, bà H cũng có tình cảm xem ông P như là con nên bà H muốn tặng cho ông P quyền sử dụng đất thuộc thửa 1660, tờ bản đồ E4 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05971 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 24/01/2019 cho bà H. Do bà H và ông P không có quan hệ huyết thống, nếu làm thủ tục tặng cho thì thuế đóng cho Nhà nước cao nên bà H và ông P cùng thống nhất và tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 ngày 11/5/2020 để hợp thức hóa cho việc tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 18/5/2020 cập nhật biến động sang tên cho ông P. Sau đó, ông P vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần X – Chi nhánh T1 và thế chấp quyền sử dụng đất trên. Sau khi vay tiền của Ngân hàng, ông P tiến hành xây dựng nhà trên đất, mục đích cùng sinh sống với bà H để tiện chăm sóc tuổi già cho bà H. Bà H và vợ chồng ông P dọn về sống chung với nhau một thời gian thì bà H thường xuyên đi ra ngoài mỗi lần vài ngày, khi về nhà thì bà H có thái độ không hòa thuận với ông P, bà H và ông P nảy sinh mâu thuẫn, bà H dọn ra ngoài ở riêng. Việc chăm sóc bà H không thực hiện được nên ông P cũng dọn về sinh sống cùng với cha mẹ ruột ở phường T, thành phố D. Một thời gian sau, bà H yêu cầu ông P đưa cho bà H 4.000.000.000 đồng là giá

trị quyền sử dụng đất, ông P không chấp nhận nhưng vì tình nghĩa mẹ con nên ông P chấp nhận hỗ trợ cho bà H số tiền 3.000.000.000 đồng để dưỡng già và phòng lúc ốm đau, với điều kiện khi nào ông P bán được đất thì ông P mới hỗ trợ nhưng bà H không đồng ý. Nay, bà H khởi kiện tranh chấp thì ông P không đồng ý hỗ trợ bà H số tiền 3.000.000.000 đồng nữa và cũng không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của bà H. Các tài sản trên đất đều là của ông P đầu tư, xây dựng, không yêu cầu giải quyết.

Quyền sử dụng đất có thể hiện một phần diện tích 39,8m² hiện trạng là lối đi tự mở cho các anh em của bà H sinh sống bên trong sử dụng làm lối đi. Khi làm thủ tục sang tên cho ông P, ông P có văn bản cam kết chừa đường nên phần diện tích này vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có tranh chấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thân Thị Cẩm T trình bày:* Chị T là vợ của ông P. Chị T thống nhất toàn bộ phần trình bày của ông P và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần X trình bày:* Vợ chồng ông P và bà T có quan hệ tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X – Chi nhánh T1 và đảm bảo khoản tiền vay bằng tài sản thế chấp thuộc thửa 1660, tờ bản đồ E4 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Việc cho vay và thế chấp đều thực hiện đúng với quy định của pháp luật. Về mối quan hệ và các thỏa thuận giao dịch giữa bà H và ông P như thế nào thì Ngân hàng không biết. Đối với quan hệ tín dụng và thế chấp giữa Ngân hàng với ông P thì Ngân hàng không yêu cầu giải quyết, khi nào phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Còn các yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:* đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng bà Lê Thị H2 trình bày:* Bà H2 với bà H và ông P không có mối quan hệ gì. Bà H2 làm dịch vụ bên đất đai. Ngày 11/5/2020, ông P liên hệ với bà H2 để hướng dẫn cho ông P làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà H sang cho ông P. Cùng ngày, tại Văn phòng C1, ông P có nói làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất của bà H sang cho ông P, lúc này có cả bà H cũng nghe và đồng ý làm thủ tục tặng cho. Tuy nhiên, bà có giải thích cho bà H và ông P nếu làm thủ tục tặng cho thì đóng thuế cho Nhà nước rất cao và hướng dẫn cho bà H và ông P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đóng thuế ít lại, cả bà H và ông P đều đồng ý. Sau đó, Văn phòng C2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông P, hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1660, tờ bản đồ số E4, tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số BQ104294, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05971 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2013 cho bà Trần Thị H. Việc ký kết hoàn toàn trên sự tự nguyện và đồng ý của các bên. Ngoài những thông tin trên thì giữa bà H và ông P có thỏa

thuận như thế nào liên quan đến quyền sử dụng đất thì bà không biết. Bà không biết thêm thông tin nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Trọng P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 005764, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2020 tại Văn phòng C1 giữa bà Trần Thị H với ông Trần Trọng P vô hiệu.

Buộc ông Trần Trọng P có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị H giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 5.601.000.000 đồng (năm tỷ sáu trăm lẻ một triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị H phải giao trả lại cho ông Trần Trọng P quyền sử dụng đất thuộc thửa 1660, tờ bản đồ E4 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Ngoài ra, bản án còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 tháng 7 năm 2024, bị đơn ông Trần Trọng P nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn ông Trần Trọng P kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn ông Trần Trọng P trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo, nguyên đơn bà Trần Thị H và bị đơn ông Trần Trọng P cùng thừa nhận ngày 11/5/2020, tại Văn phòng C1 giữa nguyên đơn bà H và bị đơn ông P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất thuộc thửa 1660, tờ bản đồ E4 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05971 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 24/01/2019; thực tế hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng đất và cũng không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung: yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa bị đơn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X vô hiệu. Tuy nhiên, phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, căn cứ vào Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng quy định.

[4] Nguyên đơn bà Trần Thị H xác định không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc P2, thực chất bà H ký chuyển nhượng cho ông P2 quyền sử dụng đất thửa 1660, tờ bản đồ E4 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05971 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 24/01/2019 là tạm sang tên cho bị đơn để bị đơn vay tiền của Ngân hàng về xây nhà cho nguyên đơn và bị đơn cùng sinh sống, thuận tiện cho việc bị đơn chăm sóc nguyên đơn, khi nào nguyên đơn có nhu cầu lấy lại thì bị đơn sẽ trả lại quyền sử dụng đất. Bị đơn ông P2 cho rằng bà H tặng cho ông P2 quyền sử dụng đất nhưng vì thủ tục tặng cho đất thuế phí cao nên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Nhận thấy lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn về lý do ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là mâu thuẫn nhau, tuy nhiên căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 26/7/2023 tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố D, bà H trực tiếp trình bày “...Do hoàn cảnh đơn thân, xét thấy P2 cũng thương yêu phụng dưỡng thuốc men, xem tôi như mẹ của mình và hứa chăm sóc phụng dưỡng nuôi tuổi già nên tôi có chuyển quyền thừa đất nêu trên cho P2”; đồng thời lời trình bày của người làm chứng bà Lê Thị H2 chứng kiến việc bà H tặng cho ông P2 quyền sử dụng đất nhưng lập thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng C1 để chịu thuế thấp hơn; ngoài ra nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trong giao dịch chuyển nhượng đất, không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất, như vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông P2 lập ngày 11/5/2020 được Văn phòng C2, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất nên vô hiệu theo quy định Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau: “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

[6] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà H và ông P2 thừa nhận không có mối quan hệ huyết thống, bà H hiện sống một mình, trước đây bà H có người con là bạn thân với ông P1, do người con chết nên bà H xem ông P2 như con ruột; ông P2 hứa chăm sóc, phụng dưỡng bà H nên bà H tặng cho ông P2 quyền sử dụng đất. Sau khi bà H tặng cho ông P2 quyền sử dụng đất và ông P2 được sang tên chủ quyền, ông P2 thế chấp quyền sử dụng đất được tặng cho cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X vay tiền và sau khi vay được tiền thì ông P2 xây dựng nhà ở tại thửa đất được bà H tặng cho. Sau khi xây dựng nhà thì bà H và ông P2 cùng vợ con ông P2 sống tại căn nhà này. Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với ông P2 có điều kiện. Theo Biên bản hòa giải ngày 26/7/2023, tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương ông P2 thừa nhận không còn phụng dưỡng, chăm sóc bà H như trước, do ông P2 còn lo cho gia đình của mình.

[7] Tòa án nhận thấy, ông P2 không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng bà H sau khi được bà H tặng cho đất, Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau: “3. Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”. Do ông P2 không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình nên bà H có quyền đòi lại tài sản đã tặng cho là có căn cứ.

[8] Sau khi ông P2 được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05971 ngày 24/01/2019, đến ngày 09/6/2020 ông P2 thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (gọi tắt là Ngân hàng) để vay tiền. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông P2 được Phòng C3 tỉnh Bình Dương chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ông P2 thế chấp quyền sử dụng đất thì Ngân hàng không biết giữa bà H và ông P2 có giao dịch dân sự khác, căn cứ vào Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba ngay tình thì không buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất, mà bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị đất cho nguyên đơn theo giá Hội đồng định giá là 5.601.000.000 đồng.

[9] Đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X không có yêu cầu giải quyết quan hệ tín dụng và thế chấp trong vụ án này nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng quy định.

[10] Tại cấp phúc thẩm, ông Trần Trọng P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông P.

[11] Án phí phúc thẩm: **kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng.**

[12] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Trọng P.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Trọng P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số **0001197** ngày **12/7/2024** của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tài